OLIFAN REAL ESTATE

RAPPORT AU TITRE DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI ENERGIE CLIMAT

Exercice 2025

OLIFAN REAL ESTATE (ci-après « ORE ») est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, gérant l'OPPCI IMMO 18 et l'OPCI COLIVIM (ci-après « les OPCI »).

ORE n'atteint pas les 500M€ de bilan ou d'encours sous gestion au 31 décembre 2025. Par conséquent, elle est tenue de répondre seulement aux dispositions 1 et 9 de l'article 29 de la Loi Energie Climat, à savoir « la démarche générale de l'entité vis-à-vis des enjeux ESG » et « la démarche d'amélioration et mesures correctives prévues ». Les informations présentées ci-après reprennent ainsi les Annexes A et D conformément aux dispositions prévues au V de l'article D.533-16-1 du Code Monétaire et Financier.

A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

A.1. Résumé de la démarche

ORE gère les OPCI de manière à répondre aux défis contemporains tels que le changement climatique et l'accroissement des inégalités. La société estime que sa mission va au-delà de la simple gestion des investissements de ses épargnants, s'engageant également à exercer une influence positive sur l'environnement.

Les OPCI, bien qu'ils n'aient pas pour objet l'investissement durable, cherchent à renforcer l'efficacité énergétique et environnementale de leurs actifs immobiliers via des rénovations performantes et bas-carbone, permettant d'améliorer l'empreinte environnementale et le bien-être de leurs occupants.

À date, la stratégie de gestion des OPCI ne tient pas compte des principales incidences négatives en matière de durabilité. Néanmoins, ORE est sensible aux critères environnementaux et sociaux dans les décisions d'investissement mais également dans sa politique de gestion des immeubles.

A.2. Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement

Toutes les informations pertinentes relatives à notre stratégie ESG sont disponibles et régulièrement mises à jour sur notre site internet (www.olifanrealestate.com).

Ces informations sont également incluses dans nos rapports annuels et autres communications régulières aux investisseurs, assurant transparence et accessibilité.

A.3. Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG ainsi qu'une description sommaire de ceux-ci

Le règlement Disclosure s'impose à ORE, Société de gestion de portefeuille et implique la classification des fonds gérés en trois catégories :

- Article 6 : concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9.

- Article 8 : concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance ;

- Article 9 : concerne les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable ;

L'OPCI COLIVIM est classé « article 6 » selon le règlement SFDR pour l'année 2025. A ce jour, les risques en matière de durabilité ne sont pas pris en compte dans les décisions d'investissement, ni les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

L'OPPCI IMMO 18 est un fonds Article 8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088, dit Règlement SFDR, qui promeut des caractéristiques environnementales mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

L'ambition de la Société Olifan Real Estate et par extension celle de l'OPPCI IMMO 18, est d'optimiser les performances énergétiques de ses bâtiments. L'amélioration de l'efficacité énergétique du patrimoine constitue une priorité stratégique. Ce positionnement reflète à la fois un engagement en faveur de la transition écologique et une volonté de fournir aux locataires des espaces de vie et de travail alliant confort, sobriété énergétique et adéquation aux standards contemporains.

La Société a procédé à l'identification des risques de durabilité auxquels les actifs de l'OPPCI IMMO 18 sont exposés. Ces risques sont pris en compte dans les décisions d'investissement du fonds.

La Société Olifan Real Estate a également procédé à l'identification des principales incidences négatives (« PAI ») du portefeuille de l'OPPCI IMMO 18 sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance. Le fonds procède au suivi des deux indicateurs obligatoires visés à l'annexe 1 du règlement délégué SFDR 2019/2088 pour les actifs immobiliers, ainsi que deux indicateurs optionnels :

- Exposition aux énergies fossiles à travers les actifs immobiliers (PAI obligatoire) : % de l'investissement dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles ;
- Exposition aux actifs énergétiques non efficients (PAI obligatoire) : % de l'investissement dans des actifs inefficaces énergétiquement ;
- Intensité énergétique surfacique (PAI optionnel) : kWhEF/m²/an ;
- Gestion des déchets (PAI optionnel) : % des actifs non équipés de système de tri.

Indicateurs publiés par l'OPPCI IMMO 18 au titre de l'exercice 2025

Source : informations périodiques de l'OPPCI IMMO 18 établies au titre de l'article 11 du Règlement (UE) 2019/2088, publiées le 04/06/2026.

Indicateur (annexe 1 du règlement délégué (UE) 2022/1288)	Unité de mesure	Résultat 2025 (pondéré par la valeur des actifs au 31/12/2025)	Taux de couverture des données
17. Exposition aux énergies fossiles à travers les actifs immobiliers (indicateur obligatoire)	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	0 %	100 %
18. Exposition aux actifs énergétiques non efficients (indicateur obligatoire)	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (actifs construits avant le 31/12/2020 : DPE C ou supérieur ; actifs construits après le 31/12/2020 ou en construction : non-respect des seuils RT 2012 / RE 2020)	100 %	100 %
19. Intensité énergétique surfacique moyenne du portefeuille (indicateur optionnel)	Niveau d'intensité de consommation d'énergie pondéré par la valeur des actifs (kWhEF/m²/an)	71,9 kWhEF/m²/an	87 %

Indicateur (annexe 1 du règlement délégué (UE) 2022/1288)	Unité de mesure	Résultat 2025 (pondéré par la valeur des actifs au 31/12/2025)	Taux de couverture des données
20. Production de déchets (indicateur optionnel)	Part des actifs non équipés de système de tri, pondérée par la valeur des actifs	54,7 %	100 %

La caractéristique environnementale promue par le fonds IMMO 18 est l'efficacité énergétique des actifs en exploitation. L'indicateur de durabilité retenu est l'intensité énergétique surfacique moyenne du portefeuille, comparée à la moyenne de la typologie « bureaux » du Baromètre de la Performance Environnementale (BPE) publié annuellement par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). En 2025, cette intensité s'établit à 71,9 kWhEF/m²/an pour le fonds, contre 126 kWhEF/m²/an pour la moyenne « bureaux » du BPE ; 100 % des actifs présentent une intensité énergétique inférieure à cette moyenne. Le taux de couverture des actifs du portefeuille est de 87 %. L'ensemble des indicateurs est pondéré par la valeur des actifs au 31/12/2025.

B. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR)

ORE gère deux produits financiers :

- OPPCI IMMO 18, fonds article 8 au sens du Règlement SFDR
- OPCI COLIVIM, fonds article 6 au sens du Règlement SFDR

Seul le fonds IMMO 18 intègre les critères ESG en matière d'investissement et de gestion.